

États financiers consolidés intermédiaires de

**ARTIS REAL ESTATE
INVESTMENT TRUST**

Trimestres et semestres terminés les 30 juin 2010 et 2009
(non vérifié)

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Bilans consolidés intermédiaires

(en milliers de dollars)

	30 juin 2010 (non vérifié)	31 décembre 2009
ACTIF		
Immeubles productifs de revenus (note 4)	1 363 740 \$	991 700 \$
Autres actifs (note 5)	188 434	119 874
Acomptes sur des immeubles productifs de revenus (note 6)	2 500	1 350
Charges payées d'avance	3 882	2 613
Billets à recevoir (note 7)	28 219	29 062
Loyers à recevoir et autres débiteurs	11 984	9 348
Encaisse détenue en fiducie	1 243	355
Trésorerie et équivalents de trésorerie	100 076	35 907
	1 700 078 \$	1 190 209 \$
PASSIF ET CAPITAUX PROPRES		
Passif :		
Emprunts hypothécaires et autres emprunts à payer (note 8)	881 481 \$	612 263 \$
Déventures convertibles (note 9)	145 762	86 032
Passifs incorporels (note 10)	87 390	81 523
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance	7 735	4 572
Créditeurs et autres passifs (note 11)	22 266	14 213
Dette bancaire (note 12)	8 000	30 700
	1 152 634	829 303
Capitaux propres	547 444	360 906
Engagements et garanties (note 22)		
Événements postérieurs à la date du bilan (note 25)		
	1 700 078 \$	1 190 209 \$

Se reporter aux notes complémentaires.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

États consolidés intermédiaires des résultats
Trimestres et semestres terminés les 30 juin 2010 et 2009
(non vérifié)

(en milliers de dollars, sauf les montants par part)

	Trimestres terminés les 30 juin		Semestres terminés les 30 juin	
	2010	2009	2010	2009
Produits	42 984 \$	33 487 \$	80 291 \$	68 093 \$
Charges d'exploitation des immeubles	12 885	10 393	24 523	21 413
	30 099	23 094	55 768	46 680
Intérêts	13 189	9 766	23 611	19 633
	16 910	13 328	32 157	27 047
Charges (produits) :				
Siège social	1 425	1 288	2 649	2 489
Amortissement	15 939	12 862	29 403	28 444
Gain (perte) non réalisé(e) au titre des dérivés sur marchandises	(66)	60	14	264
	17 298	14 210	32 066	31 197
Bénéfice (perte) avant autres éléments	(388)	(882)	91	(4 150)
Perte à la résiliation de la convention relative à Interplex II (note 13)	–	(7 287)	–	(7 287)
Charge d'impôts futurs (note 18)	–	–	–	(10 895)
Bénéfice (perte) avant part des porteurs sans contrôle et activités abandonnées	(388)	(8 169)	91	(22 332)
Part des porteurs sans contrôle (note 13)	–	45	–	40
Bénéfice (perte) provenant des activités poursuivies	(388)	(8 124)	91	(22 292)
Bénéfice provenant des activités abandonnées (note 21)	–	8 234	–	8 871
Bénéfice (perte) pour la période	(388) \$	110 \$	91 \$	(13 421) \$
Bénéfice (perte) par part – de base (note 14e)				
Activités poursuivies	(0,01) \$	(0,25) \$	0,00 \$	(0,68) \$
Activités abandonnées	0,00 \$	0,25 \$	0,00 \$	0,27 \$
Bénéfice (perte) par part – dilué(e) (note 14e)				
Activités poursuivies	(0,01) \$	(0,25) \$	0,00 \$	(0,68) \$
Activités abandonnées	0,00 \$	0,25 \$	0,00 \$	0,27 \$
Nombre moyen pondéré de parts en circulation				
De base	50 097 039	32 725 874	46 620 036	32 557 008
Dilué	50 097 039	32 725 874	46 623 832	32 557 008

Se reporter aux notes complémentaires.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

États consolidés intermédiaires des capitaux propres
Trimestres et semestres terminés les 30 juin 2010 et 2009
(non vérifié)

(en milliers de dollars, sauf les montants par part)

	Nombre de parts	Apports de capital	Composante capitaux propres des débetures convertibles	Déficit	Surplus d'apport	Total
Capitaux propres au 31 décembre 2008	32 306 766	438 256	\$ 9 268	\$ (91 571)	2 590	\$ 358 543
Émission de parts	166 713	1 086	–	–	–	1 086
Parts émises lors de l'échange de parts de catégorie B (note 13)	543 781	8 059	–	–	–	8 059
Rémunération à base de parts	–	–	–	–	115	115
Parts acquises et annulées en vertu d'une offre publique de rachat dans le cours normal des activités	(44 100)	(961)	–	–	677	(284)
Perte pour la période	–	–	–	(13 421)	–	(13 421)
Distributions pour la période	–	–	–	(17 581)	–	(17 581)
Capitaux propres au 30 juin 2009	32 973 160	446 440	9 268	(122 573)	3 382	336 517
Émission de parts	4 595 088	39 478	–	–	–	39 478
Rémunération à base de parts	–	–	–	–	45	45
Annulation d'options	–	–	–	–	(484)	(484)
Émission de débetures convertibles	–	–	838	–	–	838
Conversion de débetures convertibles	66 233	578	(11)	–	–	567
Remboursement d'une débeture convertible	–	–	(169)	–	–	(169)
Parts acquises et annulées en vertu d'une offre publique de rachat dans le cours normal des activités	(112 100)	(1 496)	–	–	534	(962)
Bénéfice pour la période	–	–	–	4 232	–	4 232
Distributions pour la période	–	–	–	(19 156)	–	(19 156)
Capitaux propres au 31 décembre 2009	37 522 381	485 000	9 926	(137 497)	3 477	360 906
Émission de parts	17 914 513	189 146	–	–	–	189 146
Rémunération à base de parts	–	–	–	–	41	41
Émission de débetures convertibles	–	–	2 662	–	–	2 662
Conversion de débetures convertibles	2 429 219	21 573	(411)	–	–	21 162
Bénéfice pour la période	–	–	–	91	–	91
Distributions pour la période	–	–	–	(26 564)	–	(26 564)
Capitaux propres au 30 juin 2010	57 866 113	695 719	\$ 12 177	\$ (163 970)	3 518	\$ 547 444

Se reporter aux notes complémentaires.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

États consolidés intermédiaires des flux de trésorerie
Trimestres et semestres terminés les 30 juin 2010 et 2009
(non vérifié)

(en milliers de dollars)

	Trimestres terminés les		Semestres terminés les	
	2010	30 juin 2009	2010	30 juin 2009
Flux de trésorerie liés aux activités suivantes :				
Activités d'exploitation :				
Bénéfice (perte) pour la période	(388) \$	110 \$	91 \$	(13 421) \$
Ajustements pour les éléments hors trésorerie :				
Amortissement :				
Immeubles productifs de revenus	7 935	6 529	14 649	14 009
Matériel de bureau	29	25	56	50
Loyers supérieurs au marché	96	58	153	131
Contrats de location existants acquis	7 204	6 414	13 211	14 865
Relations clients	1	2	1	4
Loyers inférieurs au marché	(2 973)	(2 891)	(5 792)	(6 923)
Mesures incitatives à la prise à bail et frais de location	770	612	1 486	1 317
Mesures incitatives à la prise à bail amorties dans les produits	108	63	212	128
Emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché, montant net	(45)	(46)	(91)	(91)
Accroissement de la composante passif des débtures convertibles	562	373	1 058	735
Ajustement des loyers selon une formule linéaire	(669)	(509)	(1 112)	(918)
Perte à la résiliation de la convention relative à Interplex II (note 13)	–	7 287	–	7 287
Gain à la cession d'immeubles productifs de revenus	–	(7 988)	–	(8 579)
(Gain) perte non réalisé(e) au titre des dérivés sur marchandises	(66)	60	14	264
Charge liée à la rémunération à base de parts	30	54	41	115
Amortissement des frais de financement compris dans les intérêts	244	198	457	402
Charge d'impôts futurs	–	–	–	11 127
Part des porteurs sans contrôle (note 13)	–	58	–	91
	12 838	10 409	24 434	20 593
Variation des éléments hors trésorerie liés à l'exploitation (note 16)	2 001	1 187	7 401	(1 288)
	14 839	11 596	31 835	19 305
Activités d'investissement :				
Acquisition d'immeubles productifs de revenus, déduction faite de la dette connexe (note 3)	(107 183)	–	(163 475)	–
Cession d'immeubles productifs de revenus, déduction faite des emprunts hypothécaires et des coûts	–	22 366	–	25 129
Acquisitions d'immeubles productifs de revenus	(1 505)	(1 484)	(3 273)	(1 573)
Acomptes sur des immeubles productifs de revenus destinés à la vente (note 21)	–	(8 043)	–	(10 000)
Avance sur les billets à recevoir	–	(1 800)	–	(1 800)
Remboursement de capital sur les billets à recevoir	425	421	843	837
Variation nette du matériel de bureau et des logiciels	–	(8)	(27)	47
Ajouts aux mesures incitatives à la prise à bail et frais de location	(2 136)	(958)	(3 398)	(3 917)
Variation des acomptes sur des immeubles productifs de revenus	809	(868)	(1 150)	(815)
	(109 590)	9 626	(170 480)	7 908
Activités de financement :				
Émission de parts, déduction faite des frais d'émission	78 049	396	189 146	1 086
Achat de parts en vertu d'une offre publique de rachat dans le cours normal des activités	–	–	–	(284)
Émission de débtures convertibles, déduction faite des frais d'émission	82 496	–	82 496	–
Dette bancaire	8 000	–	(22 700)	–
Distributions versées sur les parts de la FPI	(14 219)	(8 849)	(26 564)	(17 581)
Distributions versées sur les parts de catégorie B, imputées à la part des porteurs sans contrôle (note 13)	–	(16)	–	(65)
Remboursements sur le capital d'emprunts hypothécaires et d'autres emprunts	(3 819)	(2 866)	(7 054)	(6 232)
Remboursement d'emprunts hypothécaires et d'autres emprunts	(4 453)	(5 000)	(30 125)	(5 000)
Avance sur emprunts hypothécaires	8 775	–	17 615	1 343
	154 829	(16 335)	202 814	(26 733)
Augmentation de la trésorerie et des équivalents de trésorerie	60 078	4 887	64 169	480
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début	39 998	9 440	35 907	13 847
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin	100 076 \$	14 327 \$	100 076 \$	14 327 \$

Se reporter aux notes complémentaires.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

États consolidés intermédiaires des flux de trésorerie (suite)

Trimestres et semestres terminés les 30 juin 2010 et 2009

(non vérifié)

(en milliers de dollars)

	Trimestres terminés les		Semestres terminés les	
	2010	30 juin 2009	2010	30 juin 2009
Renseignements supplémentaires sur les flux de trésorerie :				
Intérêts payés, déduction faite des intérêts reçus	12 326 \$	10 177 \$	20 199 \$	19 174 \$
Activités d'investissement et de financement hors trésorerie :				
Élimination de la part des porteurs sans contrôle et échange connexe de parts de catégorie B contre des parts de la FPI exclues des activités d'investissement et de financement (note 13)	–	8 059	–	8 059
Élimination de la part des porteurs sans contrôle et annulation connexe de parts de catégorie B exclues des activités d'investissement et de financement (note 13)	–	2 226	–	2 226

Se reporter aux notes complémentaires.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires

Trimestres et semestres terminés les 30 juin 2010 et 2009

(non vérifié)

(en milliers de dollars, sauf le nombre de parts et les montants par part)

1. **Entreprise :**

Artis Real Estate Investment Trust (la « FPI ») est une fiducie de placement immobilier à capital variable non constituée en société (note 14) établie en vertu des lois de la province du Manitoba et régie par ces lois. La FPI a été créée aux termes d'une déclaration de fiducie datée du 8 novembre 2004, modifiée et mise à jour en date du 31 octobre 2006 et du 14 mai 2010 (la « déclaration de fiducie »). La FPI a pour fins de détenir, de gérer, de louer et (le cas échéant) de mettre en valeur des immeubles de bureaux et de commerces de détail ainsi que des immeubles industriels principalement au Canada, et ce, directement ou indirectement.

Aux termes de la déclaration de fiducie, la FPI peut verser des distributions en espèces à ses porteurs de parts. Les distributions effectuées chaque année (actuellement un montant s'établissant à 1,08 \$ par part) correspondent à un montant au moins égal au bénéfice distribuable pour l'exercice établi dans une politique des fiduciaires.

2. **Principales conventions comptables :**

a) **Mode de présentation :**

Les états financiers intermédiaires ne comprennent pas, à tous les égards importants, l'ensemble des renseignements à fournir conformément aux principes comptables généralement reconnus (les « PCGR ») du Canada pour les états financiers annuels. Les présents états financiers consolidés intermédiaires doivent être lus conjointement avec les états financiers consolidés de la FPI au 31 décembre 2009 et pour l'exercice terminé à cette date.

Les présents états financiers consolidés intermédiaires ont été préparés selon les mêmes conventions comptables et les mêmes méthodes d'application que celles utilisées dans les états financiers au 31 décembre 2009.

b) **Conversion des devises :**

Les actifs et passifs des immeubles autonomes sont convertis au taux de change en vigueur à la date du bilan, tandis que les produits et les charges sont convertis au taux de change moyen pour la période. Les gains et pertes de change sont comptabilisés à titre de gains ou de pertes de change dans les éléments du résultat étendu. Lorsqu'une réduction de l'investissement net est constatée suite à une dilution ou à une cession, ou qu'une réduction des capitaux propres des activités étrangères est constatée suite à des opérations sur capitaux propres, les montants auparavant comptabilisés au cumul des autres éléments du résultat étendu sont reclassés au bénéfice net.

c) **Modifications de conventions comptables futures :**

En février 2008, le Conseil des normes comptables du Canada (le « CNC ») a confirmé que les Normes internationales d'information financière (les « IFRS ») entreront en vigueur pour les périodes intermédiaires et annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2011 pour les sociétés canadiennes à but lucratif ayant une obligation publique de rendre des comptes. Les IFRS remplaceront les PCGR du Canada pour ces entreprises. Des données correspondantes selon les IFRS pour l'exercice antérieur devront aussi être présentées. Ces nouvelles normes seront en vigueur pour la FPI au premier trimestre de 2011.

La direction de la FPI évalue actuellement l'incidence éventuelle des IFRS sur les états financiers consolidés. Il s'agira d'un processus continu, au fil de la publication de nouvelles normes et recommandations par l'International Accounting Standards Board et le CNC. Le rendement financier et la situation financière consolidés de la FPI présentés dans nos états financiers actuels selon les PCGR pourraient varier de façon importante lorsqu'ils seront présentés selon les IFRS.

Les prises de position comptables liées aux PCGR du Canada qui prennent effet au 1^{er} janvier 2011 ou avant cette date ne devraient avoir aucune incidence importante sur la FPI.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires

Trimestres et semestres terminés les 30 juin 2010 et 2009

(non vérifié)

(en milliers de dollars, sauf le nombre de parts et les montants par part)

3. Acquisitions et cessions d'immeubles productifs de revenus :

Acquisitions :

Au cours du semestre terminé le 30 juin 2010, la FPI a acquis les immeubles suivants :

Immeuble	Emplacement	Date d'acquisition	Type d'immeuble
Westbank Zellers ¹	Westbank / West Kelowna, Colombie-Britannique	14 janvier 2010	Commerces de détail
Maple Leaf Building	Saskatoon, Saskatchewan	29 janvier 2010	Industriel
Sherwood Centre	Edmonton, Alberta	29 janvier 2010	Industriel
Portefeuille d'immeubles industriels de l'Alberta ²	Divers emplacements en Alberta	30 mars 2010	Industriel
Westbank Hub Centre North ^{1,3}	Westbank / West Kelowna, Colombie-Britannique	31 mars 2010	Commerces de détail
Sunrise Towne Square	Spruce Grove, Alberta	1 ^{er} avril 2010	Commerces de détail
Visions Building	Calgary, Alberta	12 avril 2010	Commerces de détail
Tamarack Centre	Cranbrook, Colombie-Britannique	15 avril 2010	Commerces de détail
Eagle Ridge Corner	Fort McMurray, Alberta	14 mai 2010	Commerces de détail
Production Court	Burnaby, Colombie-Britannique	26 mai 2010	Bureaux
Grande Prairie Power Centre	Grande Prairie, Alberta	15 juin 2010	Commerces de détail
DSI Building	New Brighton, Minnesota	30 juin 2010	Bureaux
Winnipeg Square / 360 Main Street ⁴	Winnipeg, Manitoba	30 juin 2010	Bureaux/commerces de détail

1. La FPI a acquis des droits de tenure à bail dans ces immeubles.

2. Le portefeuille d'immeubles industriels de l'Alberta se compose de deux immeubles à locataire unique et de deux immeubles à locataires multiples.

3. La FPI a fait l'acquisition d'une participation de 50 % dans cet immeuble, laquelle est comptabilisée selon la méthode de la consolidation proportionnelle dans les comptes de la FPI.

4. La FPI a fait l'acquisition de la tranche restante de 62 % de la participation dans cet immeuble ainsi que du parc de stationnement connexe le 30 avril 2010.

Au cours du semestre terminé le 30 juin 2009, la FPI n'a acquis aucun immeuble.

Ces acquisitions ont été comptabilisées selon la méthode de l'acquisition, et les résultats de leur exploitation ont été inclus dans les comptes de la FPI à compter de leur date d'acquisition respective.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires

Trimestres et semestres terminés les 30 juin 2010 et 2009

(non vérifié)

(en milliers de dollars, sauf le nombre de parts et les montants par part)

3. Acquisitions et cessions d'immeubles productifs de revenus (suite) :

L'actif net acquis, y compris les frais d'acquisition, s'est établi comme suit :

	Trimestres terminés les		Semestres terminés les	
	2010 (non vérifié)	30 juin 2009 (non vérifié)	2010 (non vérifié)	30 juin 2009 (non vérifié)
Terrains	43 819 \$	– \$	73 531 \$	– \$
Bâtiments	163 926	–	239 076	–
Droits de tenure à bail	6	–	25 575	–
Parcs de stationnement	19 998	–	20 598	–
Améliorations locatives	18 728	–	24 636	–
Contrats de location existants acquis	51 547	–	78 485	–
Loyers supérieurs au marché	1 492	–	1 769	–
Loyers inférieurs au marché	(7 120)	–	(11 659)	–
Dette à long terme, y compris les emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché acquis, déduction faite des frais de financement reportés	(185 213)	–	(288 536)	–
Contrepartie en espèces	107 183 \$	– \$	163 475 \$	– \$
Frais d'acquisition inclus dans les montants qui précèdent	3 505 \$	– \$	4 834 \$	– \$

Cessions :

Au cours du semestre terminé le 30 juin 2010, la FPI n'a cédé aucun immeuble.

Au cours du semestre terminé le 30 juin 2009, la FPI a cédé les immeubles suivants :

Immeuble	Emplacement	Date de cession	Type d'immeuble
Plainsman Building	Kamloops, Colombie-Britannique	31 mars 2009	Bureaux
Airways Business Plaza ¹	Calgary, Alberta	1 ^{er} avril 2009	Bureaux
Glenmore Commerce Court ¹	Calgary, Alberta	1 ^{er} avril 2009	Bureaux
McKnight Village Mall	Calgary, Alberta	15 mai 2009	Commerces de détail

1. Airways Business Plaza et Glenmore Commerce Court ont été cédés à titre de portefeuille.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires

Trimestres et semestres terminés les 30 juin 2010 et 2009

(non vérifié)

(en milliers de dollars, sauf le nombre de parts et les montants par part)

4. Immeubles productifs de revenus :

			30 juin 2010 (non vérifié)
	Coût	Amortissement cumulé	Valeur comptable nette
Terrains	326 351 \$	– \$	326 351 \$
Bâtiments et améliorations aux bâtiments	968 232	58 198	910 034
Droits de tenure à bail	33 590	1 178	32 412
Améliorations locatives	84 160	29 507	54 653
Parcs de stationnement	43 834	3 544	40 290
	1 456 167 \$	92 427 \$	1 363 740 \$

			31 décembre 2009
	Coût	Amortissement cumulé	Valeur comptable nette
Terrains	252 820 \$	– \$	252 820 \$
Bâtiments et améliorations aux bâtiments	727 672	48 303	679 369
Droits de tenure à bail	8 015	885	7 130
Améliorations locatives	57 849	25 790	32 059
Parcs de stationnement	23 122	2 800	20 322
	1 069 478 \$	77 778 \$	991 700 \$

5. Autres actifs :

			30 juin 2010 (non vérifié)
	Coût	Amortissement cumulé	Valeur comptable nette
Contrats de location existants acquis	265 901 \$	96 336 \$	169 565 \$
Loyers supérieurs au marché	3 680	1 106	2 574
Relations clients	105	95	10
Mesures incitatives à la prise à bail et frais de location	22 294	6 414	15 880
Matériel de bureau et logiciels	580	175	405
	292 560 \$	104 126 \$	188 434 \$

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires

Trimestres et semestres terminés les 30 juin 2010 et 2009

(non vérifié)

(en milliers de dollars, sauf le nombre de parts et les montants par part)

5. Autres actifs (suite) :

	31 décembre 2009		
	Coût	Amortissement cumulé	Valeur comptable nette
Contrats de location existants acquis	187 416 \$	83 125 \$	104 291 \$
Loyers supérieurs au marché	1 911	953	958
Relations clients	105	94	11
Mesures incitatives à la prise à bail et frais de location	18 896	4 716	14 180
Matériel de bureau et logiciels	553	119	434
	208 881 \$	89 007 \$	119 874 \$

6. Acomptes sur des immeubles productifs de revenus :

	Semestre terminé le 30 juin 2010 (non vérifié)	Exercice terminé le 31 décembre 2009
Acomptes sur un immeuble productif de revenus (note 13) :		
Solde au début	– \$	6 712 \$
Loyers de l'immeuble	–	(300)
Frais engagés	–	618
Distributions relatives aux 543 781 parts de catégorie B d'AX L.P.	–	196
	–	7 226
Annulation à la suite du règlement de la convention relative à Interplex II (note 13)	–	(7 226)
	–	–
Acomptes sur des immeubles productifs de revenus	2 500	1 350
	2 500 \$	1 350 \$

7. Billets à recevoir :

	30 juin 2010 (non vérifié)	31 décembre 2009
Billet à recevoir d'un locataire, venant à échéance en mai 2023, portant intérêt au taux de 5,894 % par année, remboursable en divers versements mensuels mixtes (capital et intérêts). Le billet est non garanti et est transférable au gré du porteur. Un cas de défaut aux termes du billet constitue un défaut au bail du locataire.	26 106 \$	26 918 \$
Billets à recevoir dont les dates d'échéance s'échelonnent de novembre 2010 à septembre 2017, portant intérêt à des taux variant de 5,06 % à 9,50 % par année, remboursables en versements mensuels mixtes (capital et intérêts)	2 113	2 144
	28 219 \$	29 062 \$

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires

Trimestres et semestres terminés les 30 juin 2010 et 2009

(non vérifié)

(en milliers de dollars, sauf le nombre de parts et les montants par part)

8. Emprunts hypothécaires et autres emprunts à payer :

La presque totalité des actifs de la FPI ont été donnés en garantie aux termes de conventions hypothécaires et d'autres accords de garantie. Les emprunts hypothécaires et autres emprunts à payer portent intérêt à des taux fixes et, au 30 juin 2010, leur taux d'intérêt effectif moyen pondéré était de 5,46 % et leur taux nominal moyen pondéré, de 5,32 % (taux effectif et taux nominal de 5,52 % et de 5,41 %, respectivement, au 30 juin 2009). Les dates d'échéance de ces emprunts s'échelonnent du 1^{er} septembre 2010 au 1^{er} décembre 2022.

Le tableau suivant présente les paiements devant être effectués sur le capital des emprunts hypothécaires et des autres emprunts au 30 juin 2010 :

2011	68 706 \$
2012	60 765
2013	197 465
2014	35 410
2015	207 108
2016 et par la suite	313 698
	883 152
Ajustements nets relatifs aux emprunts hypothécaires supérieurs et inférieurs au marché	2 057
Frais de financement	(3 728)
	881 481 \$

9. Débentures convertibles :

Le tableau suivant présente des renseignements sur les débentures convertibles de la FPI en circulation au 30 juin 2010 et au 31 décembre 2009 :

Émission de débentures rachetables convertibles	Date d'émission	Date d'échéance	Taux d'intérêt
Série A	4 août 2005	4 août 2010	7,75 %
Série B	9 novembre 2005	9 novembre 2010	7,50 %
Série C	4 mai 2006	31 mai 2013	6,25 %
Série D	30 novembre 2007	30 novembre 2014	5,00 %
Série E	9 juillet 2009	30 juin 2014	7,50 %
Série F	22 avril 2010	30 juin 2020	6,00 %

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires

Trimestres et semestres terminés les 30 juin 2010 et 2009

(non vérifié)

(en milliers de dollars, sauf le nombre de parts et les montants par part)

9. Débentures convertibles (suite) :

Émission de débentures rachetables convertibles	Valeur nominale	Composante capitaux propres	Composante passif	Accroissement	Frais de financement	Valeur comptable
Série A	620 \$	116 \$	504 \$	158 \$	(46) \$	616 \$
Série B	2 313	457	1 856	559	(161)	2 254
Série C	29 920	7 570	22 350	3 658	(819)	25 189
Série D	17 000	956	16 044	314	(35)	16 323
Série E	22 792	416	22 376	69	(982)	21 463
Série F	86 250	2 662	83 588	36	(3 707)	79 917
2010 (non vérifié)	158 895	12 177	146 718	4 794	(5 750)	145 762
2009	95 237 \$	9 926 \$	85 311 \$	4 006 \$	(3 285) \$	86 032 \$

L'accroissement de la valeur comptable de la composante passif a été de 562 \$ pour le trimestre terminé le 30 juin 2010 (373 \$ en 2009) et de 1 058 \$ pour le semestre terminé le 30 juin 2010 (735 \$ en 2009). Le taux d'intérêt effectif moyen pondéré des débentures au 30 juin 2010 était de 8,52 % (10,33 % au 30 juin 2009).

10. Passifs incorporels :

	30 juin 2010 (non vérifié)		
	Coût	Amortissement cumulé	Valeur comptable nette
Loyers inférieurs au marché	132 250 \$	44 860 \$	87 390 \$
	31 décembre 2009		
	Coût	Amortissement cumulé	Valeur comptable nette
Loyers inférieurs au marché	120 591 \$	39 068 \$	81 523 \$

11. Crédoiteurs et autres passifs :

	30 juin 2010 (non vérifié)	31 décembre 2009
Crédoiteurs et charges à payer	17 058 \$	10 836 \$
Distributions à payer (note 15)	5 208	3 377
	22 266 \$	14 213 \$

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires

Trimestres et semestres terminés les 30 juin 2010 et 2009

(non vérifié)

(en milliers de dollars, sauf le nombre de parts et les montants par part)

12. Dette bancaire :

Le 28 septembre 2008, la FPI a conclu une convention de prêt modifiée et reformulée à l'égard d'une facilité de crédit à terme renouvelable d'un montant de 60 000 \$ pouvant servir à financer les acquisitions d'immeubles de bureaux et de commerces de détail ainsi que d'immeubles industriels. Une tranche de 7 500 \$ de la facilité de crédit est disponible pour acheter des parts en vertu de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités, une tranche de 10 000 \$ peut servir à offrir un financement mezzanine, et une autre tranche de 10 000 \$ peut servir aux fins générales du siège social. La facilité de crédit viendra à échéance le 28 septembre 2010. Les montants prélevés sur la facilité portent intérêt à un taux variable équivalent au taux des acceptations bancaires canadiennes ayant une échéance de 30 jours majoré de 3,40 % par an. La facilité de crédit est garantie par une charge de premier rang grevant les immeubles Delta Centre, Grain Exchange Building, Johnston Terminal et Sears Centre. Au 30 juin 2010, la FPI avait prélevé 8 000 \$ sur la facilité (30 700 \$ au 31 décembre 2009).

13. Part des porteurs sans contrôle :

La part des porteurs sans contrôle correspond au bénéfice se rapportant aux parts de catégorie B d'une filiale, soit AX L.P. (« AXLP »).

Le 11 mai 2009, Artis a conclu un arrangement avec les porteurs de parts de catégorie B et a accepté de résilier les deux conventions. Aux termes du règlement, le vendeur d'Interplex II a conservé les 543 781 parts de catégorie B d'AXLP. Les parts de catégorie B ont été converties en parts de la FPI à la conclusion de l'entente de règlement. Les acomptes sur les immeubles productifs de revenus d'un montant de 7 226 \$ ont été annulés, les créanciers et charges à payer ont augmenté de 61 \$, la part des porteurs sans contrôle d'un montant de 8 059 \$ a été éliminée, les apports de capital ont augmenté de 8 059 \$ et une perte de 7 287 \$ a été comptabilisée aux résultats du deuxième trimestre 2009.

Les 177 566 parts de catégorie B d'AXLP qui avaient été émises pour la participation de 50 % dans les terrains d'Interplex III ont été remises à AXLP à des fins d'annulation, et la participation de 50 % dans les terrains a été transférée au vendeur. Des immeubles en cours d'aménagement d'une valeur de 2 725 \$ ont été supprimés des comptes, la part des porteurs sans contrôle de 2 226 \$ a été éliminée et une perte de 499 \$ à la cession de l'immeuble a été comptabilisée dans le cadre des activités abandonnées aux résultats du deuxième trimestre 2009.

14. Apports de capital :

a) Autorisé :

Aux termes de la déclaration de fiducie, la FPI peut émettre un nombre illimité de parts, lesquelles représentent chacune un intérêt bénéficiaire indivis fractionnaire égal dans toutes les distributions de la FPI ainsi que dans l'actif net de celle-ci advenant sa dissolution ou sa liquidation. Les parts sont regroupées en une seule catégorie et sont assorties de droits et de privilèges égaux. Toutes les parts peuvent être rachetées en tout temps au gré du porteur au prix établi dans la déclaration de fiducie, et les rachats en espèces effectués par la FPI au cours d'un mois donné ne peuvent dépasser 30 \$. Les rachats dépassant ce montant seront réglés au moyen de la distribution de billets de la FPI ou de billets d'une filiale en propriété exclusive de la FPI.

Aux termes de la déclaration de fiducie, la FPI peut également émettre des parts à droit de vote spécial d'une même catégorie, lesquelles sont des parts à droit de vote non participantes de la FPI émises aux porteurs de titres échangeables contre des parts de la FPI (note 13). Les parts à droit de vote spécial sont annulées à la suite de l'émission de parts de la FPI au moment de l'exercice, de la conversion ou de l'annulation de ces titres échangeables.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires

Trimestres et semestres terminés les 30 juin 2010 et 2009

(non vérifié)

(en milliers de dollars, sauf le nombre de parts et les montants par part)

14. Apports de capital (suite) :

b) Émis et en circulation :

	Nombre de parts	Montant
Solde au 31 décembre 2008	32 306 766	438 256 \$
Appels publics à l'épargne, déduction faite des frais d'émission de 1 879 \$	3 910 000	33 311
Conversion de débentures convertibles de série E	66 233	578
Régime de réinvestissement des distributions	296 246	2 263
Parts émises à l'échange de parts de catégorie B	543 781	8 059
Parts émises dans le cadre d'un placement privé	555 555	4 990
Parts acquises et annulées en vertu d'une offre publique de rachat dans le cours normal des activités	(156 200)	(2 457)
Solde au 31 décembre 2009	37 522 381	485 000
Appels publics à l'épargne, déduction faite des frais d'émission de 9 175 \$	17 738 750	187 231
Conversion de débentures convertibles de série E	2 429 219	21 573
Régime de réinvestissement des distributions	175 763	1 915
Solde au 30 juin 2010 (non vérifié)	57 866 113	695 719 \$

Au 30 juin 2010, il n'y avait aucune part à droit de vote spécial émise et en circulation (note 13).

La FPI a un régime de réinvestissement des distributions et d'achat de parts (le « RRD ») aux termes duquel les porteurs de parts peuvent choisir de recevoir la totalité ou une partie de leurs distributions mensuelles régulières en parts de la FPI supplémentaires.

c) Surplus d'apport :

	Semestre terminé le 30 juin 2010 (non vérifié)	Exercice terminé le 31 décembre 2009
Solde au début	3 477 \$	2 590 \$
Charge de rémunération à base de parts	41	160
Annulation d'options	–	(484)
Parts acquises et annulées en vertu d'une offre publique de rachat dans le cours normal des activités (note 14f)	–	1 211
Solde à la fin	3 518 \$	3 477 \$

Le surplus d'apport comprend la comptabilisation des options attribuées aux termes du régime d'options sur parts à leur juste valeur (se reporter à la note 14d). La juste valeur des options est inscrite au surplus d'apport à mesure que les droits visant ces options sont acquis. Au moment de l'exercice, le produit reçu ainsi que tout solde comptabilisé auparavant au surplus d'apport sont portés au crédit des apports de capital.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires

Trimestres et semestres terminés les 30 juin 2010 et 2009

(non vérifié)

(en milliers de dollars, sauf le nombre de parts et les montants par part)

14. Apports de capital (suite) :

d) Options sur parts :

La FPI a un régime d'options sur parts qui est géré par son conseil des fiduciaires, aux termes duquel des options sur parts sont attribuées à titre de rémunération aux fiduciaires, aux dirigeants, aux salariés de l'entreprise de gestion et aux consultants. Le nombre total de parts réservées aux fins d'émission dans le cadre de l'exercice d'options ne doit pas dépasser 5 % des parts en circulation.

Le tableau suivant présente un sommaire des options sur parts de la FPI pour les semestres terminés les 30 juin :

	2010		2009	
	Parts	Prix d'exercice moyen pondéré	Parts	Prix d'exercice moyen pondéré
Solde au début	217 036	11,25 \$	1 458 336	15,52 \$
Attribuées	273 250	11,28	–	–
Expirées	–	–	(15 000)	16,75
Solde à la fin	490 286	11,27 \$	1 443 336	15,51 \$
Options pouvant être exercées à la fin	217 036		926 226	
Juste valeur moyenne pondérée par option sur parts attribuée au cours de la période		0,83 \$		– \$

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires

Trimestres et semestres terminés les 30 juin 2010 et 2009

(non vérifié)

(en milliers de dollars, sauf le nombre de parts et les montants par part)

14. Apports de capital (suite) :

d) Options sur parts (suite) :

Le tableau suivant présente les options en cours au 30 juin 2010 :

Fourchette des prix d'exercice	Nombre d'options en cours	Durée contractuelle résiduelle moyenne pondérée	Prix d'exercice moyen pondéré des options en cours	Nombre d'options pouvant être exercées
11,25 \$	217 036	0,5 an	11,25 \$	217 036
11,28 \$	273 250	4,75 ans	11,28 \$	–
	490 286		11,27 \$	217 036

Pour le trimestre terminé le 30 juin 2010, la charge de rémunération liée aux options sur parts attribuées aux termes du régime d'options sur parts s'est élevée à 30 \$, tandis qu'elle s'est élevée à 41 \$ pour le semestre terminé le 30 juin 2010. La charge de rémunération a été déterminée d'après la juste valeur des options à la date d'attribution, laquelle a été calculée au moyen du modèle d'évaluation des options de Black et Scholes d'après les hypothèses moyennes pondérées suivantes :

	2010	2009
Durée de vie prévue des options	5,0 ans	–
Taux d'intérêt sans risque	2,49 %	–
Dividende	9,57 %	–
Volatilité prévue	26,72 %	–

e) Nombre moyen pondéré de parts :

	Trimestres terminés les		Semestres terminés les	
	2010	30 juin 2009	2010	30 juin 2009
Bénéfice (perte)	(388) \$	110 \$	91 \$	(13 421) \$
Bénéfice (perte) dilué(e)	(388) \$	110 \$	91 \$	(13 421) \$

Le nombre moyen pondéré de parts en circulation se détaillait comme suit :

Parts de base	50 097 039	32 725 874	46 620 036	32 557 008
Incidence des titres ayant un effet dilutif				
Régime d'options sur parts	–	–	3 796	–
Parts diluées	50 097 039	32 725 874	46 623 832	32 557 008
Bénéfice (perte) par part :				
De base	(0,01) \$	0,00 \$	0,00 \$	(0,41) \$
Dilué(e)	(0,01) \$	0,00 \$	0,00 \$	(0,41) \$

Le calcul du bénéfice dilué (de la perte diluée) par part pour le trimestre et le semestre terminés le 30 juin 2010 ne tient pas compte des débetures convertibles car ces instruments ont un effet antidilutif. Le calcul du bénéfice dilué (de la perte diluée) par part pour le trimestre et le semestre terminés le 30 juin 2009 ne tient pas compte des parts de catégorie B, des débetures convertibles et des options sur parts, puisque ces instruments ont un effet antidilutif.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires

Trimestres et semestres terminés les 30 juin 2010 et 2009

(non vérifié)

(en milliers de dollars, sauf le nombre de parts et les montants par part)

14. Apports de capital (suite) :

f) Offre publique de rachat dans le cours normal des activités :

Le 11 décembre 2009, la FPI a annoncé que la Bourse de Toronto (la « Bourse ») avait approuvé le renouvellement de son offre publique de rachat dans le cours normal des activités. En vertu de l'offre renouvelée, la FPI aura la possibilité d'acheter aux fins d'annulation jusqu'à 3 172 816 parts, ce qui représentait 10 % du flottant de 31 728 167 parts de la FPI au 15 décembre 2009. Les achats seront effectués au cours du marché par l'entremise de la Bourse. L'offre a commencé le 14 décembre 2007 et demeurera en vigueur jusqu'à la plus rapprochée des deux dates suivantes, soit le 14 décembre 2010, soit la date à laquelle la FPI aura acheté le nombre maximal de parts permis en vertu de l'offre. Au cours du trimestre et du semestre terminés le 30 juin 2010, la FPI n'a pas acheté de parts dans le cadre d'une offre publique de rachat dans le cours normal des activités. Depuis le 14 décembre 2007, la FPI a acquis 410 200 parts aux fins d'annulation.

15. Distributions aux porteurs de parts :

La FPI a déclaré des distributions à ses porteurs de parts inscrits totalisant 14 219 \$ au cours du trimestre terminé le 30 juin 2010 (8 849 \$ en 2009) et 26 564 \$ au cours du semestre terminé le 30 juin 2010 (17 581 \$ en 2009). Le 11 mai 2009, toutes les parts de catégorie B en circulation ont été retournées à AXLP pour être annulées ou converties en parts de la FPI (note 13). La FPI a déclaré des distributions aux porteurs de parts de catégorie B d'AXLP d'un montant de 65 \$ au cours du trimestre terminé le 30 juin 2009 et de 261 \$ au cours du semestre terminé le 30 juin 2009. Le montant total des distributions à payer au 30 juin 2010 s'élevait à 5 208 \$ (3 377 \$ au 31 décembre 2009).

16. Variation des éléments hors trésorerie liés à l'exploitation :

	Trimestres terminés les		Semestres terminés les	
	2010	30 juin 2009	2010	30 juin 2009
Charges payées d'avance	(758) \$	(860) \$	(1 389) \$	(556) \$
Loyers à recevoir et autres débiteurs	(974)	362	(1 524)	641
Encaisse détenue en fiducie	(842)	662	(888)	149
Dépôts de garantie et loyers payés d'avance	863	1 038	3 163	929
Créditeurs et autres passifs	3 712	(15)	8 039	(2 451)
	2 001 \$	1 187 \$	7 401 \$	(1 288) \$

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires

Trimestres et semestres terminés les 30 juin 2010 et 2009

(non vérifié)

(en milliers de dollars, sauf le nombre de parts et les montants par part)

17. Opérations entre apparentés :

	Trimestres terminés les		Semestres terminés les	
	2010	30 juin 2009	2010	30 juin 2009
Frais juridiques passés en charges	– \$	61 \$	40 \$	141 \$
Frais juridiques capitalisés	847	133	1 589	578
Frais de services-conseils	899	727	1 653	1 388
Frais d'acquisition capitalisés	1 437	–	2 228	–
Frais de gestion des immeubles	1 567	1 265	2 950	2 556
Commissions de renouvellement des baux capitalisées	239	95	307	661
Frais liés aux améliorations aux bâtiments capitalisés	982	1 095	1 866	1 383
Mesures incitatives à la prise à bail capitalisées	31	37	337	90
Frais de service	–	198	–	198
Frais de consultation	25	–	50	–

La FPI a engagé des frais juridiques auprès d'un cabinet d'avocats associé à un fiduciaire de la FPI relativement à des acquisitions d'immeubles et à des questions d'affaires d'ordre général. Le montant à payer au 30 juin 2010 était de 675 \$ (150 \$ au 31 décembre 2009).

La FPI a engagé des frais de services-conseils et des frais d'acquisition aux termes de la convention de gestion d'actifs conclue avec Marwest Realty Advisors Inc. (« Marwest Realty »), société qui appartient à certains fiduciaires et dirigeants de la FPI et est contrôlée par ceux-ci. Le montant à payer au 30 juin 2010 était de 9 \$ (38 \$ au 31 décembre 2009). Aux termes de la convention de gestion d'actifs, Marwest Realty touche des honoraires de consultation annuels correspondant à 0,25 % du prix de base rajusté des actifs de la FPI, ainsi que des frais d'acquisition correspondant à 0,5 % du coût d'acquisition de chaque immeuble.

La FPI a engagé des frais de gestion d'immeubles, des commissions de renouvellement des baux et des frais liés aux améliorations locatives aux termes de la convention de gestion d'immeubles conclue avec Marwest Management Canada Ltd. (« Marwest Management »). Le montant à payer au 30 juin 2010 était de 276 \$ (136 \$ au 31 décembre 2009). Agissant en qualité de gestionnaire général d'immeubles de la FPI, Marwest Management touche des honoraires de gestion, des commissions de renouvellement des baux et des honoraires liés aux améliorations locatives à des taux commercialement raisonnables.

La FPI a engagé des frais liés aux améliorations aux bâtiments et à l'incitation à la prise à bail qu'elle a payés à Marwest Construction Ltd., société apparentée à certains fiduciaires et dirigeants de la FPI. Le montant à payer au 30 juin 2010 était de 529 \$ (302 \$ au 31 décembre 2009).

Les frais de service se rapportent aux services rendus en prévision de l'achat des immeubles Interplex II et Interplex III et à la résiliation de ces conventions. Le montant à payer au 30 juin 2010 était de néant (néant au 31 décembre 2009).

Les frais de consultation ont trait aux services rendus par Marwest Realty relativement au projet d'implantation des Normes internationales d'information financière. Le montant à payer était de néant au 30 juin 2010 (75 \$ au 31 décembre 2009).

Ces opérations ont eu lieu dans le cours normal des activités et sont évaluées à la valeur d'échange, qui correspond au montant de la contrepartie, conformément à ce qui a été établi et convenu par les apparentés.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires

Trimestres et semestres terminés les 30 juin 2010 et 2009

(non vérifié)

(en milliers de dollars, sauf le nombre de parts et les montants par part)

18. Impôts futurs :

La FPI est actuellement admissible en tant que fiducie de fonds commun de placement aux fins de l'impôt sur le revenu canadien. Avant la nouvelle législation fédérale relative à l'imposition des bénéficiaires des fiducies cotées ou négociées en Bourse, comme il est expliqué ci-dessous, l'impôt sur le bénéfice réalisé par la FPI et distribué annuellement aux porteurs de parts n'était pas et ne devait pas être perçu auprès de la FPI, mais auprès des porteurs de parts. À des fins de présentation de l'information financière, le droit à la déduction fiscale des distributions de la FPI était traité comme une exemption d'impôts, puisque la FPI a distribué, et s'est engagée à continuer de distribuer, tous ses bénéfices imposables à ses porteurs de parts. Par conséquent, la FPI n'a enregistré aucune provision relative aux impôts sur les bénéfices ni aucun actif ou passif d'impôts futurs.

Le 22 juin 2007, une nouvelle loi relative, entre autres, à l'imposition par le gouvernement fédéral, d'une fiducie ou d'une société de personnes intermédiaire de placement déterminée (« EIPD ») (les « nouvelles règles relatives aux EIPD ») a été promulguée. Une EIPD s'entend d'une fiducie ou d'une société de personnes dont les titres sont inscrits en Bourse ou négociés publiquement, comme une fiducie de revenu.

Aux termes des nouvelles règles, après une période transitoire pour les EIPD admissibles, certaines distributions effectuées par une EIPD ne seront plus déductibles au moment de calculer le bénéfice imposable de cette EIPD, et cette dernière sera assujettie à l'impôt sur les distributions à un taux essentiellement équivalent au taux d'imposition général applicable à une société par actions canadienne. Toutefois, les distributions versées par une EIPD à titre de remboursements de capital ne seraient généralement pas assujetties à l'impôt.

Les nouvelles règles relatives aux EIPD ne s'appliquent pas aux fiducies de placement immobilier qui satisfont aux conditions prescrites relativement à la nature de leurs actifs et de leurs bénéficiaires (les « conditions relatives aux FPI »). La FPI a passé en revue les nouvelles règles relatives aux EIPD et a évalué leur interprétation et leur application à l'égard des actifs et des bénéficiaires de la FPI. Bien qu'il existe des incertitudes quant à l'interprétation et à l'application des nouvelles règles relatives aux EIPD, la FPI est d'avis qu'elle satisfaisait aux conditions relatives aux FPI tout au long du trimestre et du semestre terminés le 30 juin 2010. L'actif d'impôts futurs comptabilisé au cours des périodes antérieures a été contrepassé et imputé aux activités poursuivies et abandonnées pour 2009.

En ce qui concerne les actifs et les passifs de la FPI et de ses autres entités intermédiaires, la valeur fiscale des actifs nets excédait leur valeur comptable nette aux fins de la comptabilité d'approximativement 47 032 \$ au 30 juin 2010 (39 032 \$ au 31 décembre 2009). Ce solde comprend les pertes autres qu'en capital disponibles pour report en avant d'un montant de 7 252 \$, qui peuvent servir à contrebalancer le bénéfice imposable au cours de périodes futures, et les pertes en capital disponibles pour report en avant d'un montant de 3 125 \$, qui peuvent servir à contrebalancer les gains en capital imposables au cours de périodes futures.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires

Trimestres et semestres terminés les 30 juin 2010 et 2009

(non vérifié)

(en milliers de dollars, sauf le nombre de parts et les montants par part)

19. Activités en copropriété :

Les présents états financiers consolidés comprennent la quote-part des actifs, des passifs, des produits, des charges et des flux de trésorerie revenant à la FPI dans les copropriétés auxquelles elle participait au 30 juin 2010. La FPI est responsable, de façon conditionnelle, des obligations de ses associés dans certaines copropriétés. La direction est d'avis que les actifs des copropriétés sont disponibles et suffisants pour satisfaire à ces obligations. La quote-part revenant à la FPI de ces copropriétés se situe entre 50 % et 85 % et est résumée dans le tableau suivant :

	30 juin 2010 (non vérifié)	31 décembre 2009
Actif	78 263 \$	52 967 \$
Passif	76 558	51 406

	Trimestres terminés les		Semestres terminés les	
	2010	30 juin 2009	2010	30 juin 2009
Produits	2 126 \$	914 \$	3 625 \$	1 893 \$
Charges	2 159	807	3 481	1 641
Bénéfice (perte) d'exploitation lié(e) aux immeubles	(33)	107	144	252
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation	496	393	1 172	669
Flux de trésorerie affectés aux activités d'investissement	(90)	(26)	(8 220)	(46)
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités de financement	(258)	(397)	7 157	(425)

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires

Trimestres et semestres terminés les 30 juin 2010 et 2009

(non vérifié)

(en milliers de dollars, sauf le nombre de parts et les montants par part)

20. Informations sectorielles :

La FPI possède et exploite différents immeubles de bureaux, de commerces de détail ainsi que divers immeubles industriels situés principalement dans l'Ouest canadien. Le tableau suivant présente des informations sur ces immeubles classés selon leur type. Les charges de la FPI ainsi que les intérêts et l'amortissement des frais de financement se rapportant aux débetures convertibles n'ont pas été attribués à ces secteurs.

Trimestre terminé le 30 juin 2010					
	Commerces de détail	Immeubles de bureaux	Immeubles industriels	FPI	Total
Produits	14 199 \$	19 727 \$	8 939 \$	119 \$	42 984 \$
Charges d'exploitation des immeubles	3 859	6 464	2 562	–	12 885
	10 340	13 263	6 377	119	30 099
Intérêts	3 692	4 132	2 442	2 923	13 189
Charges du siège social	–	–	–	1 425	1 425
Amortissement	4 697	7 321	3 883	38	15 939
Gain non réalisé au titre des dérivés sur marchandises	–	–	–	(66)	(66)
	8 389	11 453	6 325	4 320	30 487
Bénéfice (perte) pour le trimestre	1 951	1 810	52	(4 201)	(388)
Total de l'actif	526 515 \$	759 909 \$	315 050 \$	98 604 \$	1 700 078 \$
Trimestre terminé le 30 juin 2009					
	Commerces de détail	Immeubles de bureaux	Immeubles industriels	FPI	Total
Produits	11 501 \$	17 504 \$	4 439 \$	43 \$	33 487 \$
Charges d'exploitation des immeubles	3 208	5 822	1 363	–	10 393
	8 293	11 682	3 076	43	23 094
Intérêts	2 940	4 302	998	1 526	9 766
Charges du siège social	–	–	–	1 288	1 288
Amortissement	3 926	6 663	2 239	34	12 862
Perte non réalisée au titre des dérivés sur marchandises	–	–	–	60	60
	6 866	10 965	3 237	2 908	23 976
Perte à la résiliation de la convention relative à Interplex II	1 427	717	(161)	(2 865)	(882)
Part des porteurs sans contrôle	–	–	–	(7 287)	(7 287)
Bénéfice (perte) provenant des activités abandonnées	–	–	–	45	45
	2 361	6 394	(22)	(499)	8 234
Bénéfice (perte) pour le trimestre	3 788 \$	7 111 \$	(183) \$	(10 606) \$	110 \$
Total de l'actif	390 390 \$	607 648 \$	142 812 \$	12 648 \$	1 153 498 \$

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires

Trimestres et semestres terminés les 30 juin 2010 et 2009

(non vérifié)

(en milliers de dollars, sauf le nombre de parts et les montants par part)

20. Informations sectorielles (suite) :

Semestre terminé le 30 juin 2010					
	Commerces de détail	Immeubles de bureaux	Immeubles industriels	FPI	Total
Produits	26 165 \$	38 229 \$	15 725 \$	172 \$	80 291 \$
Charges d'exploitation des immeubles	7 320	12 246	4 957	–	24 523
	18 845	25 983	10 768	172	55 768
Intérêts					
Charges du siège social	6 620	7 855	4 148	4 988	23 611
Amortissement	–	–	–	2 649	2 649
Perte non réalisée au titre des dérivés sur marchandises	8 401	14 064	6 863	75	29 403
	–	–	–	14	14
	15 021	21 919	11 011	7 726	55 677
Bénéfice (perte) pour le semestre	3 824 \$	4 064 \$	(243) \$	(7 554) \$	91 \$
Total de l'actif	526 515 \$	759 909 \$	315 050 \$	98 604 \$	1 700 078 \$
Semestre terminé le 30 juin 2009					
	Commerces de détail	Immeubles de bureaux	Immeubles industriels	FPI	Total
Produits	23 852 \$	35 114 \$	9 064 \$	63 \$	68 093 \$
Charges d'exploitation des immeubles	6 784	11 620	3 009	–	21 413
	17 068	23 494	6 055	63	46 680
Intérêts	5 890	8 623	2 052	3 068	19 633
Charges du siège social	–	–	–	2 489	2 489
Amortissement	9 057	14 951	4 366	70	28 444
Perte non réalisée au titre des dérivés sur marchandises	–	–	–	264	264
	14 947	23 574	6 418	5 891	50 830
	2 121	(80)	(363)	(5 828)	(4 150)
Perte à la résiliation de la convention relative à Interplex II	–	–	–	(7 287)	(7 287)
Charge d'impôts futurs	–	–	–	(10 895)	(10 895)
Part des porteurs sans contrôle	–	–	–	40	40
Bénéfice (perte) provenant des activités abandonnées	2 365	7 059	(54)	(499)	8 871
Bénéfice (perte) pour le semestre	4 486 \$	6 979 \$	(417) \$	(24 469) \$	(13 421) \$
Total de l'actif	390 390 \$	607 648 \$	142 812 \$	12 648 \$	1 153 498 \$

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires

Trimestres et semestres terminés les 30 juin 2010 et 2009

(non vérifié)

(en milliers de dollars, sauf le nombre de parts et les montants par part)

21. Bénéfice provenant des activités abandonnées :

Les activités abandonnées comprennent Plainsman Building, Airways Business Plaza, Glenmore Commerce Court, McKnight Village Mall, Interplex III, Albert Street Mall, Bridges Place, Willowglen Business Park, Franklin Showcase Warehouse et Raleigh Shopping Centre, lesquels ont été vendus en 2009. Aucun des immeubles de la FPI n'a été classé à titre d'activités abandonnées en 2010.

	Trimestres terminés les		Semestres terminés les	
	2010	30 juin 2009	2010	30 juin 2009
Produits	– \$	2 462 \$	– \$	5 988 \$
Charges d'exploitation des immeubles	–	895	–	2 221
	–	1 567	–	3 767
Intérêts	–	498	–	1 311
Amortissement	–	720	–	1 801
Bénéfice net d'exploitation lié aux immeubles	–	349	–	655
Gain à la cession d'immeubles productifs de revenus	–	7 988	–	8 579
Charge d'impôts futurs (note 18)	–	–	–	(232)
Part des porteurs sans contrôle (note 13)	–	(103)	–	(131)
Bénéfice provenant des activités abandonnées	– \$	8 234 \$	– \$	8 871 \$

22. Engagement et garanties :

a) Lettres de crédit :

Au 30 juin 2010, la FPI avait émis des lettres de crédit d'un montant de 1 701 \$ (1 701 \$ au 31 décembre 2009).

b) Garanties :

AXLP a garanti certaines dettes prises en charge par des acquéreurs relativement à la cession de Royal Square, d'Airways Business Plaza, de Glenmore Commerce Court et de Bridges Place. Ces garanties demeureront en vigueur jusqu'à ce que la dette soit modifiée, refinancée ou éteinte. Le risque de crédit survient en cas de défaut sur le remboursement de la dette de la part de l'acquéreur, puisqu'elle est garantie par la FPI. Le risque de crédit est atténué, puisque la FPI a un recours en vertu de ces garanties en cas de défaut des acquéreurs. Dans un tel cas, la FPI aurait un droit sur les immeubles sous-jacents. Au 30 juin 2010, le montant estimatif de la dette assujettie aux garanties était de 15 604 \$ (15 806 \$ au 31 décembre 2009), et la durée estimative moyenne pondérée restante, de 3,1 ans (3,6 ans au 31 décembre 2009). Aucun passif excédant la juste valeur des garanties n'a été constaté dans les présents états financiers consolidés, puisque la juste valeur estimative des participations de l'emprunteur dans les immeubles sous-jacents excède les emprunts hypothécaires à payer pour lesquels la FPI a fourni les garanties.

c) Contrepartie conditionnelle :

Conformément à la convention d'achat et de vente du Grand Prairie Power Centre, le vendeur a droit à une contrepartie conditionnelle liée à certains événements futurs. La convention d'achat et de vente prévoit que cette contrepartie conditionnelle dépendra de la location de certaines superficies locatives vacantes avant le 14 juin 2011. Le calcul prévoit que les loyers bruts reçus seront capitalisés à 7,5 % et que ce montant sera versé au vendeur. Il est actuellement impossible de fixer le montant de la contrepartie additionnelle et le moment où celle-ci sera versée. Lorsque ces éléments pourront être fixés, la contrepartie sera comptabilisée à titre d'actif incorporel.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires

Trimestres et semestres terminés les 30 juin 2010 et 2009

(non vérifié)

(en milliers de dollars, sauf le nombre de parts et les montants par part)

23. Gestion du capital :

Les objectifs de la FPI en matière de gestion du capital consistent à préserver sa capacité de poursuivre ses activités de façon continue et de générer des rendements suffisants pour offrir aux porteurs de parts des distributions en espèces stables. La FPI définit le capital comme la dette bancaire, les emprunts hypothécaires et les emprunts à payer, les débetures convertibles et les capitaux propres.

La déclaration de fiducie de la FPI lui permet de contracter des dettes pourvu que, compte tenu de la dette contractée ou prise en charge (comme le définit la déclaration de fiducie), le montant de cette dette n'excède pas 70 % de la valeur comptable brute du total de l'actif de la FPI. Aux termes de la déclaration de fiducie, la valeur comptable brute est définie comme la valeur comptable consolidée des actifs de la FPI, plus le montant de l'amortissement cumulé comptabilisé dans les livres et registres de la FPI, plus le montant de tout passif d'impôts futurs découlant d'acquisitions indirectes, calculé conformément aux principes comptables généralement reconnus. Au 30 juin 2010, le ratio de la dette sur la valeur comptable brute était de 46,9 % (47,4 % au 31 décembre 2009), ce qui est conforme à l'exigence de la déclaration de fiducie et cadre avec les objectifs de la FPI.

Outre la clause restrictive présentée dans la déclaration de fiducie, la FPI doit maintenir un ratio de la dette sur la valeur comptable brute de 70 %, un ratio de couverture du service de la dette de 1,4 et des capitaux propres d'un minimum de 275 000 \$ aux fins de la facilité de crédit (note 12). Au 30 juin 2010, la FPI se conformait à ces exigences.

Les créanciers hypothécaires de la FPI imposent également des seuils minimaux relatifs aux ratios de couverture du service de la dette. La FPI surveille ces ratios et se conforme à ces exigences.

Le tableau qui suit présente le total du capital géré pour la FPI :

	30 juin 2010 (non vérifié)	31 décembre 2009
Emprunts hypothécaires et autres emprunts à payer	881 481 \$	612 263 \$
Débetures convertibles	145 762	86 032
Dette bancaire	8 000	30 700
Total de la dette	1 035 243	728 995
Capitaux propres	547 444	360 906
	1 582 687 \$	1 089 901 \$

24. Gestion du risque et juste valeur :

a) Gestion du risque :

Dans le cours normal des activités, la FPI est exposée à un certain nombre de risques qui peuvent influencer sur le rendement de son exploitation. Ces risques, et les mesures prises pour les gérer, sont présentés ci-dessous :

i) Risque de marché :

a) Risque de taux d'intérêt :

La FPI est exposée au risque de taux d'intérêt sur ses emprunts. Elle atténue le risque en limitant le ratio d'endettement à 70 % de la valeur comptable brute et en contractant une dette à taux fixe pour remplacer les emprunts à taux variable à court terme. La majorité des emprunts hypothécaires et des débetures de la FPI portent intérêt à taux fixe. En outre, la direction compare la durée restante moyenne pondérée de la dette à long terme à la durée moyenne résiduelle des contrats de location. Au 30 juin 2010, la FPI est partie à une dette à taux variable de 23 304 \$.

b) Autres risques de prix :

La FPI conclut de temps à autre des opérations sur instruments dérivés à l'égard d'éléments non financiers, principalement des contrats liés au gaz naturel et à l'électricité, en vue de gérer le risque de prix associé aux fluctuations de ces marchandises.

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires

Trimestres et semestres terminés les 30 juin 2010 et 2009

(non vérifié)

(en milliers de dollars, sauf le nombre de parts et les montants par part)

24. Gestion du risque et juste valeur (suite) :

a) Gestion du risque (suite) :

ii) Risque de crédit :

À titre de propriétaire de biens immobiliers, la FPI est exposée à un risque de crédit du fait que les locataires pourraient ne pas être en mesure de payer les loyers contractuels. La direction atténue ce risque en procédant à des vérifications appropriées de la solvabilité des locataires importants et aux vérifications diligentes s'y rapportant. La direction a diversifié le portefeuille de la FPI afin qu'il comprenne plusieurs catégories d'immeubles (commerces de détail, bureaux et immeubles industriels) et fait l'acquisition d'immeubles principalement dans l'Ouest canadien. Au 30 juin 2010, la provision pour créances douteuses s'élevait à 114 \$, alors qu'elle était de 396 \$ au 31 décembre 2009. La qualité du crédit des loyers à recevoir et autres débiteurs est considérée comme adéquate.

La FPI est également exposée au risque de crédit à titre de détentrice de billets à recevoir. La direction atténue ce risque en procédant à des vérifications appropriées de la solvabilité des emprunteurs et aux vérifications diligentes s'y rapportant.

iii) Risque d'illiquidité :

Le risque d'illiquidité représente le risque que la FPI ne soit pas en mesure de respecter ses obligations financières au fur et à mesure qu'elles deviennent exigibles. La FPI gère sa liquidité en maintenant un solde adéquat de trésorerie et en s'assurant de disposer de facilités de crédit appropriées. En outre, la FPI surveille et révisé constamment les flux de trésorerie réels et prévus.

Le tableau qui suit présente les échéances estimatives des emprunts hypothécaires, des autres emprunts, de la dette bancaire et des débetures convertibles de la FPI, ces dernières étant présentées à leur valeur nominale :

	Total	Moins de un an	De 1 an à 3 ans	De 4 à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts hypothécaires, autres emprunts et dette bancaire	891 152 \$	76 706 \$	258 230 \$	242 518 \$	313 698 \$
Débetures convertibles	158 895	2 933	29 920	39 792	86 250
	1 050 047 \$	79 639 \$	288 150 \$	282 310 \$	399 948 \$

b) Juste valeur :

La juste valeur des loyers à recevoir et autres débiteurs, des créditeurs et autres passifs et de la dette bancaire de la FPI se rapproche de leur valeur comptable en raison de l'échéance relativement courte de ces instruments financiers.

La juste valeur des billets à recevoir a été calculée au moyen de l'actualisation des flux de trésorerie de ces actifs financiers en fonction des taux du marché en vigueur à la fin de la période qui s'appliqueraient à des actifs assortis de modalités et de risques de crédit similaires. Compte tenu de ces hypothèses, la juste valeur des billets à recevoir au 30 juin 2010 a été estimée à 27 722 \$ (29 581 \$ au 31 décembre 2009), comparativement à une valeur comptable de 28 219 \$ (29 062 \$ au 31 décembre 2009).

La juste valeur des emprunts hypothécaires et des autres emprunts a été calculée au moyen de l'actualisation des flux de trésorerie de ces obligations financières en fonction des taux du marché en vigueur à la fin de la période qui s'appliqueraient à une dette assortie de modalités et de risques de crédit similaires. Compte tenu de ces hypothèses, la juste valeur des emprunts hypothécaires et des autres emprunts au 30 juin 2010 a été estimée à 922 808 \$ (618 150 \$ au 31 décembre 2009), comparativement à une valeur comptable de 881 481 \$ (612 263 \$ au 31 décembre 2009).

ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Notes complémentaires

Trimestres et semestres terminés les 30 juin 2010 et 2009

(non vérifié)

(en milliers de dollars, sauf le nombre de parts et les montants par part)

24. Gestion du risque et juste valeur (suite) :

b) Juste valeur (suite) :

Au 30 juin 2010, la juste valeur des débetures convertibles de la FPI s'élève à 157 262 \$ (103 225 \$ au 31 décembre 2009), comparativement à leur valeur nominale de 158 895 \$ (95 237 \$ au 31 décembre 2009). La juste valeur est fondée sur le cours du marché des débetures, ou si aucun cours du marché n'existe, elle est établie au moyen de l'actualisation des flux de trésorerie de ces obligations financières en fonction des taux du marché en vigueur à la fin de la période qui s'appliqueraient à une dette assortie de modalités et de risques de crédit similaires.

Au 30 juin 2010, la FPI avait conclu des contrats relatifs au gaz naturel et à l'électricité ayant une juste valeur négative de 257 \$ (juste valeur négative de 243 \$ au 31 décembre 2009).

Conformément à la hiérarchie des justes valeurs des instruments financiers évalués à la juste valeur sur le bilan consolidé, la trésorerie et les équivalents de trésorerie ainsi que la dette bancaire sont évalués au moyen d'une méthodologie de niveau 1 et les contrats relatifs au gaz naturel et à l'électricité sont évalués au moyen d'une méthodologie de niveau 2.

25. Événements postérieurs à la date du bilan :

Le 7 juillet 2010, la FPI a conclu le financement de l'emprunt hypothécaire lié à Eagle Ridge Corner. L'emprunt hypothécaire s'élève à 4 000 \$ et est assorti d'un taux d'intérêt de 4,63 %.

La FPI a conclu des ententes à l'égard d'acquisitions d'immeubles situés en Colombie-Britannique, en Alberta et en Ontario. Le prix d'achat total des immeubles est de 167 020 \$. La FPI prévoit que les acquisitions se concluront en août, en septembre et en décembre 2010 et qu'elles seront financées au moyen d'espèces, de nouveaux emprunts hypothécaires et de la prise en charge d'emprunts hypothécaires.

Après le 30 juin 2010, les débetures convertibles de série E, d'une valeur nominale de 1 124 \$, ont été converties et la FPI a émis 120 859 parts au prix de 9,30 \$ la part.

Après le 30 juin 2010, la FPI a renouvelé sa facilité de crédit à terme renouvelable de 60 000 \$ actuelle pour une nouvelle facilité de crédit à terme renouvelable de 60 000 \$. La marge de crédit aux fins d'acquisitions est assortie d'une échéance d'un an, et celle-ci peut être renouvelée pour une durée additionnelle d'un an au gré de la FPI.

26. Chiffres correspondants :

Certains chiffres correspondants de 2009 ont été reclassés afin de rendre leur présentation conforme à celle adoptée en 2010.